

Многоквартирный дом – это



совокупность двух и более квартир имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Многоквартирный дом состоит:

- жилые и нежилые помещения;
- иные помещения, не являющиеся частями квартир и обслуживающих более одного помещения – лестничные площадки, лифты, коридоры, чердаки, подвалы, помещения в которых находится оборудование, обслуживающее более одного помещения, ограждающие и несущие конструкции;
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом;
- иного общего имущества собственников помещений МКД.

Жилой дом признается индивидуально – определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (ч. 2 ст.16 ЖК РФ).

Общее имущество в многоквартирном доме

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

Статья 37 ЖК РФ устанавливает:

«Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме:

1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещений в этом доме пропорционально размеру общей площади указанного помещения.
2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещений в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.
3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.
4. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:
 - осуществлять выдел в натуре своей доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также содержать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение».

Состав общего имущества



Формирование земельного участка

Собственникам помещения в многоквартирном доме разрешено обращаться в органы власти с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, без необходимости быть уполномоченными на то общим собранием. Соответствующие изменения внесены в закон о ведении в действие Жилищного кодекса РФ.

Объектами жилищных прав являются жилые помещения – жилой дом, квартира или ее часть, комната. Но помимо жилых помещений в многоквартирных домах имеется значительное количество нежилых помещений полезного назначения, не предназначенных для проживания. Например, встроено – пристроенные нежилые помещения первых этажей (офисные, торговые, социального назначения, досуга и т.д.), машиноместа в подземных автостоянках, складские помещения в подвалах и цокольных этажах. Отношения, складывающиеся по поводу владения, пользования и распоряжения не регулируются жилищным законодательством. В то же время собственники нежилых помещений в многоквартирном доме в отношении общего имущества дома обладают теми же правами и несут те же обязанности, что и собственники жилых помещений:

- им принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество многоквартирного дома (п.1 ст.36 ЖК РФ);

- они обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома (ст. 39 ЖК РФ);

- они вправе участвовать в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44-48 ЖК РФ);

- они вправе быть членами товарищества собственников жилья, создаваемого для управления многоквартирным домом (ст. 139 ЖК РФ), и участвовать в управлении самим ТСЖ;

- они обязаны участвовать в управлении многоквартирным домом и выборе способов управления (ст. 161-164 ЖК РФ).

Таким образом, Мы – не только собственники своих квартир, но и целого комплекса общего имущества, и распоряжаться им должны совместно с соседями по многоквартирному дому (ст.36 ЖК РФ).

Все решения по управлению общей собственностью многоквартирного дома должны приниматься на общем собрании собственников помещений в доме.

